

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على محمد وآله الطيبين الطاهرين سيما خليفة الله في الأرضين، واللعنة الدائمة على أعدائهم أجمعين، ولا حول ولا قوة إلا بالله العلي العظيم

(٢٠٣)

البيع: حق الخلو

الأجوبة عن الإشكالات مبنياً:

ويمكن الجواب عن الإشكالات السابقة بوجهين: مبنوي وبنائي.

أما الوجه المبنوي فيعتمد على نفي كون السرقفلية عبارة عن إجارة أو قرض أو غيرها مع شرط الفعل أو شرط النتيجة، والالتزام بأنها: على احدى الوجوه التالية:

عقد الخلو بيع

الوجه الاول: إنها بيع حقيقة لكن بإزاء ثمن مقطوع كبير معجل وثنن مقسط شهري فالمجموع هو الثمن لكن، يشترط فيه تحديد مدة السرقفلية بعشر سنين مثلاً وإلا كان الثمن مجهولاً فكان البيع باطلاً وحيث كان المشتري مالكاً حقيقة كان له بيع الدكان بنحو السرقفلية لمن شاء من غير توقف على توكيل من البائع له او اشتراط بأي نحو.

لكن إشكال المجهولية لازم مطلقاً على صيغة السرقفلية المتداولة إذ تعود فيها الأقساط الشهرية التي يدفعها المستأجر^١ الثاني فالثالث وهكذا، إلى المالك الأول فإذا كانت جزء الثمن كان الثمن مجهولاً للجهل بأصل إجراء المستأجر الأول للمعاملة ثم الجهل بمدتها وأقساطها تبعاً. هذا أولاً.

وثانياً: انه على هذا لا معنى لأن يجدد العقد لنفسه فلو صيغ هكذا (على أن يجدد لنفسه) لم يكن بيعاً

وثالثاً: انه كما أنه على هذا لا يرجع المحلّ للبائع عند انتهاء المدة إلا بعقد جديد له، لكنه خلاف السرقفلية الخارجية.

رابعاً: انه لو كان بيعاً فكيف تعود إجارة الدكان للمالك الأصلي، من المستأجر الثاني فالثالث وهكذا؟ إذ يفترض،

على هذا، أن تعود الأجرة للبائع المباشر وهو المستأجر الأول إذا باعه للثاني أو الثاني إذا باعه للثالث وهكذا؟

لكن الأدقّ التفصيل بين صيغتين لا يرد الإشكال على الأولى منهما:

الأولى: أن يجعل أجره الدكان للمستأجر الأول إذا باعه للثاني وهكذا.

الثانية: أن يجعلها للمالك الاول وإن ترامت البيوع والإجازات، فهذا مما لا يمكن تخريجه على أساس أنه جزء الثمن نظراً

لجهوليته

كما لا يصح رجوعه، كأجرة، إلى المالك الاول لانه صار، على هذا، اجنبياً فكيف تعود الاجرة له؟ نعم يمكن تخريجه

على أنه بيع وصلح^٢ أو بيع وجعالة، وأما تخريجه على أنه بيع وشرط^١ فهو خروج عن الجواب المبنوي فيرد عليه ما يرد على

١ - أي المشتري، حسب هذا القول.

٢ - بان يصلح على ان تعود ايجارات المحل له .

الاشتراط كما سبق فلا بد له من جواب آخر.

عقد الخلو بيعاً للمسقفات وإيجار للأرض

الوجه الثاني: يمكن، كما سبق، أن يكون (الخلو) بيعاً للمسقفات وإيجاراً للأرض.

لكن يرد عليه، أنه يلزم عليه أن توزع الأقساط الشهرية عليهما (المالك الأول مع المشتري أي المستأجر الأول البائع للمشتري الثاني أي المستأجر الثاني) لأن المشتري الثاني يتصرف في مجموع الأرض والمسقفات وحيث كانتا لمالكين وجب عود الأجرة لهما حسب النسبة، نعم لأحدهما أن يهب أو يصلح أو شبه ذلك بأن يشترط في ضمن العقد ذلك لكنه خروج عن الإشكال المبني إلى مبحث الاشتراط وإشكالاته وهو ما سيأتي.

كما يلزم أن يكون المبلغ المقطوع الكبير موزعاً عليهما كذلك أي على المالك الأول والمستأجر الأول أي المشتري الأول البائع للمستأجر الثاني.

عقد الخلو بيعاً لملكٍ مبعوض ذاتاً وآثاراً

الوجه الثالث: ان السرقفلية بيع للملك لكن لا له بأجمعه، بل أنها بيع للملك المبعوض ذاتاً وآثاراً طويلاً، فكما أن بيع المشاع بيع للملك المبعوض ذاتاً أفقياً، فهذا مبعوض كذلك لكن عمودياً، وقد سبق تفصيل الكلام عنه وما يرد عليه والأجوبة، وبعبارة أخرى: انه بيع للملك (كالدكان) من كل الجهات إلا من جهة تبقى على ملكه وبها يعود حق الإجارة له، وبعبارة أدق أنه وكما سبق: ^٢ (السرقفلية تقع في مقابل الإجارة

إن (الإجارة) ^١ يحتمل فيها بدواً كونها من أ- نقل العين ب- أو نقل الثمرة ج- أو نقل العين بلحاظ الثمرة أو المحيطة بحيثيتها د- أو نقل الثمرة القائمة بالعين.

ولكن الإجارة لا هي من نقل العين وإلا كانت بيعاً للعين، ولا هي من نقل الثمرة والمنفعة بنفسها وإلا كانت بيعاً لها فيما صح فيه ذلك كبيع ثمرات البستان فإنه بيع لها لأنها أعيان وليست إجارة لها، أو كانت باطلة فيما لم يصح فيه ذلك كما لو نقل ما ليس بعين كنقل سكنى الدار مباشرة، للغير.

فتعين أن تكون من الأخيرين: فإما هي نقل العين المحيطة بحيثية السكن فيها أي بحيثية تقييدية لا تعليلية أو هي من نقل السكنى القائمة بالعين بما هي قائمة بها.

فالسرقفلية هي الطرف المقابل للإجارة إذ الإجارة لا هي من نقل العين ولا من نقل الثمرة بل هي نقل السكنى القائمة بالعين بما هي قائمة بها، عكس السرقفلية التي هي نقل العين المحيطة بحيثية السكنى فيها.

فهذا نوع آخر من الملك، فكما للملك أنواع كالشخصي والكلبي والكلبي في المعين والمشاع، فهذا نوع آخر، وإن شئت

١ - كاشتراط ان يهبه الاجرة او ان تكون له بلا هبة وغيرها (وهو من شرط النتيجة)

٢ - البيع (الدرس ١٧٨)

٣ - أي على هذا التحليل، والمقصود هذا النوع منها.

٤ - والمقصود توضيح حال السرقفلية بذكر احتمالات الإجارة المحضة.

فقل إنه مشاع طولي مقابل المشاع العرضي المعهود).

كما مضى^١ (والحاصل: أن من الممكن في النقل أربع أنحاء من الاعتبار، ورابعها وإن لم يكن معروفاً بل ولعله لم يطرح من قبل، إلا أنه حيث كان الملك أمراً اعتبارياً والاعتبار خفيف المؤونة كان أمره بيد المعبر فكما له الاعتبارات الثلاث الأولى، له الرابعة، والاعتبارات الأربع هي:

١- نقل العين ٢- ونقل المنفعة، وكلاهما ببيع أو شبهه^٢ وليس إجارة؛ إذ نقل المنفعة بنفسها فيما لو أمكن فيها ذلك كالثمرة ليس بإجارة بل ببيع لها أو شبهه.

٣- ونقل المنفعة بما هي قائمة بالعين كنقل السكنى لا بنفسها لعدم إمكان ذلك بل بما هي قائمة بالعين أو فقل بما هي موجودة بوجود إجمالي فيه، وهذه هي الإجارة أو نظائرها.

٤- ونقل العين المحيثة بحيثية قيام المنفعة الخاصة بها، دونها بالحيثية الأخرى).

وللحديث صلة ..

وصلى الله على محمد وآله الطاهرين

قَالَ الْإِمَامُ أَبُو جَعْفَرٍ الصَّادِقِ (عَلَيْهِ السَّلَامُ): (مَنْ أَفْتَى النَّاسَ بِغَيْرِ عِلْمٍ وَ لَا هُدًى مِنَ اللَّهِ لَعَنَتْهُ مَلَائِكَةُ الرَّحْمَةِ وَ مَلَائِكَةُ الْعَذَابِ وَ لِحَقِّهِ وَرُزُّ مَنْ يَعْمَلُ بِفُتْيَاهُ)^٣

١ - البيع (الدرس ١٧٩)

٢ - كالصلح والهبة المعوضة.

٣ - تهذيب الأحكام: (ج: ٦ ص: ٢٢)